

Aan de leden van de raad
van de Gemeente Beekdaelen

Betreft
Beantwoording art. 32
vragen GroenLinks
Beekdaelen in zake de
hondenpension Thull

Datum document
23 mei 2024

Datum verzending
4 juni 2024

Ons kenmerk
Z/24/205203 365905

Behandeld door
Bindels, Jeffrey

Geachte leden van de Raad,

Op 21 mei 2024 hebben wij schriftelijke vragen conform artikel 32 RvO van de fractie GroenLinks Beekdaelen ontvangen met betrekking tot het hondenpension in Thull. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Vraag 1:

Waarom zijn eerdere handhavingsacties niet doorgezet?

Antwoord vraag 1:

De casus van hondenpension Thull is zowel juridisch als ruimtelijk zeer complex. De gemeente Beekdaelen heeft ervoor gekozen om in deze casus een informele aanpak te hanteren. In 1995 heeft de gemeente bepaald welke bebouwing legaal en welke illegaal is. Dit is aangeduid met een rode contour. De RUD Zuid-Limburg heeft onlangs op verzoek van de gemeente een controle uitgevoerd. Waar nodig zal de gemeente handhavend optreden.

Samen met de eigenaar zoekt de gemeente naar een acceptabel compromis voor een casus die al meer dan 40 jaar speelt. In dat kader heeft het college een positieve houding aangenomen om op de locatie aan de Kettelweg één woning toe te voegen, onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwing wordt verwijderd en de huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Om de toevoeging van de woning mogelijk te maken, moet er een buitenplanse omgevingsplanprocedure worden doorlopen. Deze toevoeging valt onder het bindend adviesrecht zoals bedoeld in artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet. Als de eigenaar besluit de procedure voort te zetten, zal de raad tijdens het proces worden gevraagd om een bindend advies uit te brengen.

Vraag 2:

Ligt het perceel in het buitengebied?

Antwoord vraag 2:

Het perceel waarop het hondenpension al meer dan 40 jaar is gevestigd, bevindt zich in het buitengebied. Ter verduidelijking: Het gehucht Thull ligt eveneens in het buitengebied. De bedrijfslocatie was in een ver verleden opgenomen in het bestemmingsplan. In 1996 is de bedrijfsbestemming bij de herijking van het destijds vigerende bestemmingsplan omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze wijziging maakt het hondenpension niet illegaal, omdat er sprake is van overgangsrecht.

Vraag 3:

Zo ja, is het gemeentelijk beleid niet tegen een woonbebouwing in het buitengebied?

Antwoord vraag 3:

Er is in Nederland een woningbouwopgave en de gemeente heeft de ambitie uitgesproken om voor 2030 in Beekdaelen 900 woningen toe te voegen. Hierbij is gekozen om in alle kernen woningen toe te voegen, zodat inwoners de mogelijkheid hebben om lang in hun eigen kern te blijven wonen. In principe is het college terughoudend wat betreft het toevoegen van woningen in het buitengebied.

De gemeente onderzoekt eerst de mogelijkheden om (dreigend) leegstaand vastgoed in de kernen te transformeren naar woningen en kijkt naar locaties binnen de kern waar het logisch is om woningen toe te voegen. Als blijkt dat er binnen de kern geen mogelijkheden zijn, dan onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om aan de rand van de kern woningen toe te voegen, volgens het 'straatje erbij' principe.

Vraag 4:

Hoe groot is de kans op precedentwerking?

Antwoord vraag 4:

De kans op precedentwerking is zeer beperkt. De casus van hondenpension Thull is in Beekdaelen uniek en speelt al meer dan 40 jaar. In Beekdaelen is er geen enkele casus die volledig vergelijkbaar is.

Vraag 5:

Het perceel ligt niet aan de openbare weg. Wie draagt de kosten van ontsluiting?

Antwoord vraag 5:

Deze kosten zijn voor de initiatiefnemer. Sterker nog, als het perceel niet ontsloten kan worden tot aan de openbare weg dan is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen. Een dergelijke omgevingsvergunning of wijziging van het Omgevingsplan is ruimtelijk niet uitvoerbaar.

Vraag 6:

Kan hier baatbelasting worden geheven?

Antwoord vraag 6:

In de gemeente Beekdaelen wordt baatbelasting uitsluitend geheven in de vorm van rioolrecht. De ondernemer betaalt deze belasting voor de aansluiting op het riool.

Vraag 7:

In zichtwijdte van het perceel vinden ook activiteiten plaats die vraagtekens oproepen. Is de gemeente hiermee bekend? (foto's in bijlage)

Antwoord vraag 7:

De gemeente was onbekend met de illegaal opgerichte paardenbak en bebouwing. De gemeente heeft het signaal opgepakt en heeft reeds met de gebruiker op locatie een gesprek gehad. De gemeente gaat handhaven op de illegaal opgerichte paardenbak en bebouwing.

Vraag 8:

Waarom zijn de omwonenden niet meegenomen in de door u voor gestane ontwikkeling?

Antwoord vraag 8:

De gemeente heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het omvormen van het hondenpension naar één woning. Het college is van mening dat het hondenpension in de huidige omvang zowel ruimtelijk als landschappelijk een grotere impact heeft op de fysieke leefomgeving dan één woning. Het toevoegen van één woning en het amoveren van de aanwezige bebouwing en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten leidt tot een verbetering van de fysieke leefomgeving ter plaatse. Onderdeel van het besluit is dat de eigenaar een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken, moet laten opstellen en met de omgeving in dialoog moet gaan over het voornemen. Dit ligt ook in lijn met de werkwijze binnen de Omgevingswet. Participatie met de omgeving en belanghebbenden over een initiatief ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente beoordeelt alleen of er in voldoende mate is geparticipeerd. Daarbij is op te merken dat participatie niet betekent: Meebeslissen. Deze bevoegdheid ligt bij het college en al dan niet bij de raad.

Op basis van het genomen principebesluit is de omgeving uitgenodigd voor een gesprek. De omwonenden hebben dit verzoek in eerste instantie afgewezen, ervoor gekozen om een brief te sturen gericht aan de gemeenteraad en vervolgens ingesproken tijdens de commissievergadering Fysieke Leefomgeving, d.d. 11 april 2024. Op verzoek van wethouder Reijnders heeft op 15 mei jl. alsnog een overleg met de omgeving plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft de gemeente de casus en de status van het principeverzoek nader toegelicht. De omwonenden hebben daarbij hun zorgen gedeeld en stilgestaan bij de persoonlijke impact die dit langlopende dossier op hen heeft. De gemeente en de omwonenden hebben de afspraak gemaakt dat zij met elkaar in gesprek blijven om zo te komen tot een passende oplossing.

Vraag 9:

Wat vindt de provincie van deze ontwikkeling?

Antwoord vraag 9:

Op dit moment heeft het college een principebesluit genomen. Het is nu aan de aanvrager om te onderzoeken of het toevoegen van de woning op de betreffende locatie ruimtelijk mogelijk is. Hiervoor heeft de eigenaar een jaar de tijd. Als alle onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, wordt de provincie Limburg benaderd om te reflecteren op de ontwikkeling. Dit is de reguliere procedure die de gemeente en de provincie Limburg hanteren. De gemeenteraad komt in positie als het komt tot een procedure om het omgevingsplan te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts